

A 股代码：600548  
H 股代码：00548

A 股简称：深高速  
H 股简称：深圳高速公路股份



深圳高速公路集团股份有限公司  
关于向特定对象发行 A 股股票之  
房地产业务专项自查报告  
(修订稿)

二零二四年一月

## 释 义

除非本自查报告另有说明，下列词语在本自查报告中的含义如下：

1	公司、本公司、深高速	指	深圳高速公路集团股份有限公司
2	本次发行	指	深圳高速公路集团股份有限公司拟以向特定对象发行股票的方式发行A股股票
3	报告期	指	2020年1月1日至2023年9月30日
4	房地产项目公司	指	深圳高速公路集团股份有限公司合并报表范围内涉及房地产开发业务的中国境内全资、控股子公司
5	拟建项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
6	在建项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
7	已完工项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已经全部竣工验收的项目，包括未完成和已完成销售的房地产开发项目
8	自查项目	指	房地产项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目的合称
9	《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》
10	国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
11	国发[2010]10号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
12	国办发[2013]17号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
13	国办发[2011]1号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
14	国办发[2010]4号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
15	建房[2010]53号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》

16	《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）》
17	《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》
18	《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法（2012修订）》
19	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	指	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020修订）》（国务院令第55号）
20	中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
21	中国	指	中华人民共和国境内，为方便表述，在本自查报告中不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
22	本自查报告、自查报告	指	《深圳高速公路集团股份有限公司关于向特定对象发行A股股票之房地产业务专项自查报告（修订稿）》

深圳高速公路集团股份有限公司拟向特定对象发行 A 股股票。根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《监管政策》关于上市公司再融资涉及房地产业务的自查要求，并依据国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策的相关规定，本公司对报告期内房地产项目公司在中国境内房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为了进行了专项自查并出具了本自查报告。

## 一、自查范围

纳入本次自查范围的房地产项目为深高速合并报表范围内房地产项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目，具体情况如下：

序号	区域	项目名称/宗地编号	项目公司名称	开发状态
1	贵州省龙里县谷脚镇	悠山美墅一期；悠山美墅一期 B 组团	贵州深高速置地有限公司	已完工
2	贵州省龙里县谷脚镇	悠山美墅二期 A 组团、B 组团	贵州深高速置地有限公司	已完工
3	贵州省龙里县谷脚镇	悠山美墅三期 A 组团、C 组团	贵州深高速置地有限公司	已完工
4	贵州省龙里县谷脚镇	悠山美墅二期 C 组团	贵州深高速置地有限公司	在建
5	贵州省龙里县谷脚镇	悠山美墅三期 B 组团	贵州深高速置地有限公司	在建
6	贵州省龙里县谷脚镇	CHZ20160301-1； CHZ20160301-2； CHZ20160302-3； CHZ20160302-4； CHZ20160302-5-1	贵州深高投置业有限公司	拟建
7	贵州省龙里县谷脚镇	CHZ20170814-2； CHZ20170814-3； CHZ20170814-4	贵州深高投置业有限公司	拟建
8	贵州省龙里县谷脚镇	CHZ20170813； CHZ20170103	贵州业丰瑞置业有限公司	拟建

注：悠山美墅原名为茵特拉根小镇，该更名事项已获“龙府办函〔2021〕156 号”《龙里县人民政府办公室关于对谷脚镇王关社区“茵特拉根小镇”小区进行更名的批复》同意。

## 二、自查情况及自查意见

### （一）关于是否存在土地闲置的自查

## 1、相关规定

《房地产管理法》第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

《闲置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

## 2、自查方法

对于自查项目于报告期内是否涉及土地闲置的情形，公司采用了下列自查方法：

(1) 查阅自查项目与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

(2) 查阅自查项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

(3) 查阅自查项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

(4) 对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目所涉土地有关事实的陈述和说明；

(5) 取得了自查项目所在地的地方自然资源主管部门出具的部分相关无违法证明文件；

(6) 通过查询中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

### **3、自查结果**

经自查，报告期内，房地产项目公司未曾收到自然资源部门发出的《闲置土地认定书》，也不存在因为闲置土地被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的情形，亦不存在因闲置土地的违法违规行而受到自然资源部门行政处罚或被（立案）调查的情形。

#### **（二）关于是否存在炒地的自查**

##### **1、相关规定**

由于现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：

(1) 国办发[2011]1 号文第五条规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

(2) 《房地产管理法》第三十九条规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

(3) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。” 本公司认为，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

##### **2、自查方法**

对于自查项目于报告期内是否存在取得土地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设，且违反上述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权情形，本公司采取了下列自查方法：

(1) 查阅公司报告期内的财务报表、审计报告等财务文件；

(2) 查阅自查项目所在地的地方自然资源主管部门出具的部分相关无违法证明文件；

(3) 对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目所涉土地有关事实的陈述和说明；

(4) 通过查询中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

### **3、自查结果**

经自查，报告期内，房地产项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，亦不存在因炒地行为被自然资源管理部门予以行政处罚或被（立案）调查的情形。

#### **（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的自查**

##### **1、相关规定**

建房[2010]53号文第一条第（一）款规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”；第（二）款规定：“各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处”。

国办发[2010]4号文第（七）条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”。

国发[2010]10号文第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

国办发[2013]17号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

## 2、自查方法

对于自查项目于报告期内是否存在捂盘惜售及哄抬房价情形，本公司采取了下列自查方法：

(1) 查阅商品住房项目的《商品房预售许可证》、销售进度表、房价价目表等文件；

(2) 查阅商品住房项目商品住房预售合同/销售合同；

(3) 查阅公司报告期内的财务报表、审计报告等财务文件；

(4) 查阅自查项目所在地的地方住房和城乡建设部门出具的部分相关无违法证明文件；

(5) 对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目有关事实的陈述和说明；

(6) 通过查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、项目所在地的各级地方住房和城乡建设部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

## 3、自查结果

经自查，房地产项目公司报告期内完工并取得预售许可证且具备销售条件的商品住房项目，以及截至2023年9月30日仍在建但已取得预售许可证且具备销售条件的商品住房项目，在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到住房和城乡建设部门行政处罚或被（立案）调查的情况。

## 三、自查结论意见

综上，本公司认为，报告期内，列入自查范围内的公司及房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价行为而受到有关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。



（此页无正文，为《深圳高速公路集团股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票之房地产业务专项自查报告（修订稿）》的签署页）

深圳高速公路集团股份有限公司

2024 年 1 月 25 日